



TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI
V SEZIONE CIVILE
GIUDICE DR. MARIO CICCARELLI
PROCEDIMENTO n. 190/2025 RGE

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

LOTTO 1

Appartamento: Traversa Cicatiello n. 6, piano 1 – Ercolano (Na)



PREMESSA

L'ill.mo Giudice dott. Mario Ciccarelli, letta l'istanza di vendita depositata nella procedura esecutiva immobiliare n. 190/2025; preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prevista dall'art. 567 comma 2 c.p.c., visto l'art. 569 c.p.c.;

ha nominato quale C.T.U (Esperto Stimatore ex art. 568 c.p.c.) l'arch. Vittorio Merito con studio in Napoli alla via Gennaro Serra n. 75, iscritto all'Albo degli Architetti di Napoli e Provincia con il n° 8415 e all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Napoli con il n° 81,

L'ill.mo Giudice dott. Mario Ciccarelli, in data 09.09.2025, ha effettuato il conferimento dell'incarico secondo le seguenti prescrizioni:

- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

- 1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.: estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate a partire dal primo titolo anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento, segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei ed **evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze, senza effettuare ulteriori ispezioni ipotecarie, salva specifica autorizzazione.**
- 2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene *iure hereditatis* (se non già risultante dalla documentazione in atti).
- 3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario:
 - a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto;
 - b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.
- 4) Nella sola ipotesi in cui non vi sia agli atti certificazione notarile, ma solo ipotecaria rilasciata dalla Conservatoria predisponga sulla base della stessa l'elenco delle trascrizioni relative alle vicende traslative del bene pignorato a partire sempre dal primo titolo anteriore al ventennio, nonché l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi tipo ed in ordine cronologico, evidenziando l'eventuale intervenuta estinzione o cancellazione delle stesse; diversamente alleggi alla consulenza copia della certificazione notarile agli atti.

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

- 1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, all'uopo indicando:
 - la loro tipologia, specificando se trattasi di terreno, fabbricato o porzione di esso (appartamento, negozio, deposito autorimessa, etc.);
 - i dati reali ed attuali relativi a: Comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, accesso, indicando, ove divergano da quelli precedentemente indicati nei



titoli, nel pignoramento, in catasto, e/o nella documentazione ipocatastale agli atti ex art. 567 c.p.c., le mutazioni intervenute, previa indagine toponomastica;

- la superficie commerciale ed utile;
 - la loro tipologia e natura, reale e catastale;
 - tutti i riferimenti catastali attuali;
 - almeno tre confini reali, previa verifica di corrispondenza con quelli catastali e con quelli indicati nel titolo di provenienza;
- descriva le ulteriori caratteristiche dei beni.

2) Indichi analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente (rispettando anche per le pertinenze tutti i punti di cui sopra). All'uopo allegghi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupanti, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

3) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per le tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale, ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater disp. att. c.p.c. e dell'allegazione al decreto di trasferimento ex art. 591 bis c.p.c.

Identificazione pregressa dei beni

1) Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con:

- i dati catastali precedentemente assunti dai beni pignorati, fino al primo titolo anteriore al ventennio emergente dalla documentazione ex art. 567cpc ;
- i dati risultanti dal titolo di provenienza del debitore come sopra acquisito, e dalle note di trascrizione per i titoli precedenti all'acquisto del debitore, eventualmente acquisendole;
- i dati indicati nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione;
- i dati indicati in eventuali precedenti pignoramenti.

Ai fini di cui sopra, allegghi:

visura catastale storica, estratto di mappa e planimetrie catastali attuali e pregresse.

2) Segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente ai fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario. Riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presuntivi. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non via sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.



- C -

Stato di possesso

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

2) Verifichi se risultino registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione e se siano state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 155 quater c.c..

Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al Custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per i conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) Accerti l'esistenza di formalità vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso tutti gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione,) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;
- servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;
- domande giudiziali e giudizi in corso;
- vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;
- sequestri penali ed amministrativi;
- canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, altresì verificando, ex art. 173 bis, comma 1, n. 8, se vi sia stata affrancazione da tali pesi ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Indichi specificamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

2) Fornisca le informazioni di cui all'art. 173 bis, comma 1, n. 9, disp. att. cpc e specificamente: sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione; su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto; su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato. Acquisisca, inoltre, presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa



portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi;

indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto;

accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967, (ed ove necessario prima del 1942 ovvero, laddove trattasi di edifici ubicati sul territorio napoletano, prima del 1935, anno in cui venne adottato il regolamento edilizio che introduceva l'obbligo di richiedere all'allora Podestà il rilascio del titolo abilitativo per edificare). Indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo 42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se **sia sanabile**, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. in L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì: il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata; lo stato del procedimento; i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso la verifica ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma 6, della legge n. 47/85 ovvero dall'art. 46, comma 5, del DPR n. 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

3) Quantifichi, in ipotesi di accertate irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la demolizione della parte abusiva non sanabile e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);



nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà, infine, verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod ed integ., e indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

- F -

Formazione dei lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto.

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali congruagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

- G -

Valore del bene e costi

1) Determini preliminarmente il valore di mercato degli immobili pignorati, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto proceda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente: il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva, (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio.

Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.



1. OPERAZIONI PERITALI

Il giorno 30.10.2025 alle ore 9,20 il sottoscritto ha effettuato, unitamente al custode nominato, l'accesso presso il compendio staggito (all. 9).

Sono presenti:

- arch. Vittorio Merito, quale esperto stimatore;
- avv. Pasquale Borrelli, quale custode giudiziario;
-
-

Il sottoscritto arch. Vittorio Merito, al fine di adempiere al mandato conferitogli, ha effettuato i rilievi metrici e fotografici (all. 1 – 2).



2. CONCLUSIONI

L'arch. Vittorio Merito, esperto designato ai sensi dell'ex art. 568 c.p.c., letti i quesiti predisposti dall'Ill.mo Giudice dott. Mario Ciccarelli dopo un attento studio del fascicolo, da verifiche effettuate presso il cespite pignorato e presso gli uffici competenti, ha provveduto a:

– A –

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 c.p.c.

L'Esperto Stimatore ha verificato che agli atti del fascicolo risulta depositata:

- Certificazione notarile, redatta in data 30.05.2025 dal Notaio dott. Vincenzo Calderini e depositata in pari data, attestante le risultanze delle visure catastali.
- Certificazione notarile, redatta in data 30.06.2025 dal Notaio dott. Vincenzo Calderini e depositata in data 12.03.2026, attestante le risultanze delle visure catastali.

Il cespite è censito al NCEU del Comune di Ercolano al fg. 11, p.lla 2156, sub 2, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, sup. cat. 104 mq escluse aree scoperte 101 mq, rendita € 309,87, traversa Cicatiello n. 6, piano 1.

L'esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha acquisito il titolo di provenienza del bene de quo in favore dei debitori esecutati (all. 6).



Il bene de quo è pervenuto, ai soggetti esecutati, in virtù dei seguenti titoli:

- Accettazione tacita di eredità, per atto giudiziario del Tribunale di Napoli in data 16.05.2024 rep. 4790, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 16.07.2024 ai nn. 36327/28570, a favore di

per la quota di 1/7 ciascuno del diritto di proprietà, e contro
deceduto in data

23.04.2020, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà.

(le predette quote sono indicate rispetto alla quota del de cuius pari a 1/24 della piena proprietà)

- Ordinanza dichiarativa della qualifica di erede ex art. 702 c.p.c., del Tribunale di Napoli in data 17.03.2016 rep. 4279, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 09.09.2016 ai nn. 38704/30085, a favore di e
contro

Nel Quadro D è riportato quanto segue: cfr (all. 7): *“Ordinanza ai sensi dell’art. 702 ter c.p.c. nella causa iscritta al n. 24739/2014 R.G.A.C. promossa da*

*con sede in Roma nei confronti di
P.Q.M.: Il Tribunale di Napoli,*

ottava sezione civile, in persona del Giudice Onorario Monocratico dott. Antonio La Marca, così provvede: A) Dichiara in contumacia

*B) Accoglie il ricorso proposto dalla e per l’effetto accerta
e dichiara ex art. 476 c.c. che è
l’unico erede di ed*

ivi deceduta il 02.03.2007, avendo accettato l’eredità della medesima con dichiarazione sostitutiva di certificazione del 11.10.2012”.

- Accettazione tacita di eredità, per atto a firma del notaio Francesco Quarantelli in data 10.12.1992 rep. 17306, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 05.12.2006 ai nn. 90926/43394, a favore di
per la quota di 4/24 della proprietà,



per la quota di 1/24 ciascuno del diritto di
proprietà, e contro per la
quota di 12/24 del diritto di proprietà.

- Per successione "*mortis causa*" di
a favore di per la
quota di 1/6 della proprietà,

per la quota di 1/24 ciascuno del diritto di proprietà, e
contro per la quota di 1/2
del diritto di proprietà.

(risulta per altri cespiti, non oggetto di pignoramento, Denuncia di successione,
trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 il 15.03.2002 ai nn.
10308/7996)

- Atto di compravendita, a rogito del Notaio Mario Coppola del 14.01.1980
rep. 4850, trascritto il 16.01.1980 ai nn. 999998/1284, a favore di
, per la quota di 1/1
della piena proprietà della zona di terreno indicata in catasto alla partita
9753, fg. 11, p.lla 2156 (ex 932/c), e contro
per la quota di 1/1 della piena proprietà.



Il pignoramento de quo è stato trascritto (all. 7), presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 30.06.2025 ai nn. 32967/25341, per il bene sopra riportato a favore di:

- sede di Roma, per la quota di 1/1 della piena proprietà;
contro di:
- per la quota di 14/21 della piena proprietà;
- per la quota di 1/21 della piena proprietà;
- per la quota di 1/21 della piena proprietà;
- per la quota di 1/21 della piena proprietà;
- per la quota di 1/21 della piena proprietà;
- per la quota di 1/21 della piena proprietà;
- per la quota di 1/21 della piena proprietà.



Il sottoscritto Esperto ha acquisito, presso i competenti Uffici, l'estratto di matrimonio con annotazioni degli esecutati riscontrando quanto segue (all. 8):

-
*hanno contratto matrimonio in Ercolano in data
03.06.1971.
ANNOTAZIONI: nessuna.*

- *risulta celibe;*

-
*hanno contratto matrimonio in Ercolano in data
15.03.1979.
ANNOTAZIONI: nessuna.*

-
*hanno contratto matrimonio in Ercolano
in data 05.03.1977.
ANNOTAZIONI: nessuna.*

-
*hanno contratto matrimonio in Ercolano in data
30.08.1969.
ANNOTAZIONI: con atto in data 26.02.2007 n. di rep. 45958 a rogito del notaio
Laura Romano gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni nei
loro rapporti patrimoniali.*

-
*hanno contratto matrimonio in data 03.10.1981.
ANNOTAZIONI: nessuna.*

- *risulta celibe;*

L'esperto ha altresì acquisito, presso i competenti Uffici, l'estratto di matrimonio con annotazioni del dante causa riscontrando quanto segue:

- *hanno
contratto matrimonio in data 02.07.1944.
ANNOTAZIONI: nessuna.*



L'Esperto ha altresì acquisito, presso l'Ufficio anagrafe del Comune di Ercolano, i certificati di residenza storico degli esecutati riscontrando quanto segue (all. 8):

- *è residente dal 01.04.2019 a Cagliari in via Costituzione n. 4.*
- *è residente dal 01.02.2000 a Ercolano in via Panoramica 310bis p1 int. 4.*
- *è residente dal 16.10.2007 a Ercolano in Traversa Cicatiello 6 int. 1.*
- *è residente dal 02.08.2000 a Ercolano in via Arena San Vito 9 int. 5.*
- *è residente dal 03.06.2011 a Ercolano in Traversa Cicatiello 8 pt int. 1.*
è residente a Ercolano in via Palmieri Luigi 51.
- *è residente dal 20.09.1967 a Ercolano in Traversa Cicatiello 6 p1 int. 2.*
- *è residente dal 06.07.1951 a Ercolano in Traversa Cicatiello 6 int. 2.*



- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

Il cespite staggito è ubicato nel Comune di Ercolano (Na), alla traversa Cicatiello n. 6, piano 1.

L'edificio di cui è parte il cespite staggito, è composto da una palazzina di n. 2 piani fuori terra con struttura in cemento armato.

Lo stabile in questione è ubicato, in una zona periferica ma ben inserita nel contesto urbano, poco distante dai principali servizi pubblici e assi di collegamento.

La facciata dell'edificio, in condizioni di manutenzione sufficienti, è rivestita con intonaco per civili abitazioni.

Al bene staggito si accede dalla porta ubicata al primo piano, a nord-ovest del cespite de quo, per mezzo della scala esterna con accesso dall'area comune.

Il cespite è composto da: ingresso/corridoio, n. 3 camere, cucina, n. 1 w.c., disimpegno e n. 2 balconi.

La pavimentazione è in gress. Le pareti sono tinteggiate con pittura lavabile, ad esclusione della cucina e del w.c. rivestite con piastrelle.

Gli impianti, ad un controllo visivo, sono in normale stato di manutenzione. Gli infissi sono in alluminio.

Il bene risulta in mediocri condizioni manutentive con rifiniture risalenti agli anni '80 dello scorso secolo.

La superficie totale lorda (commerciale) dell'appartamento, compreso i muri perimetrali e le pareti divisorie, è di circa 103 mq, mentre la superficie netta è di circa 82 mq. I balconi misurano circa 18 mq.

L'altezza interna è pari a h. 3,00 m.

Per il cespite staggito non risultano attestati di prestazione energetica.

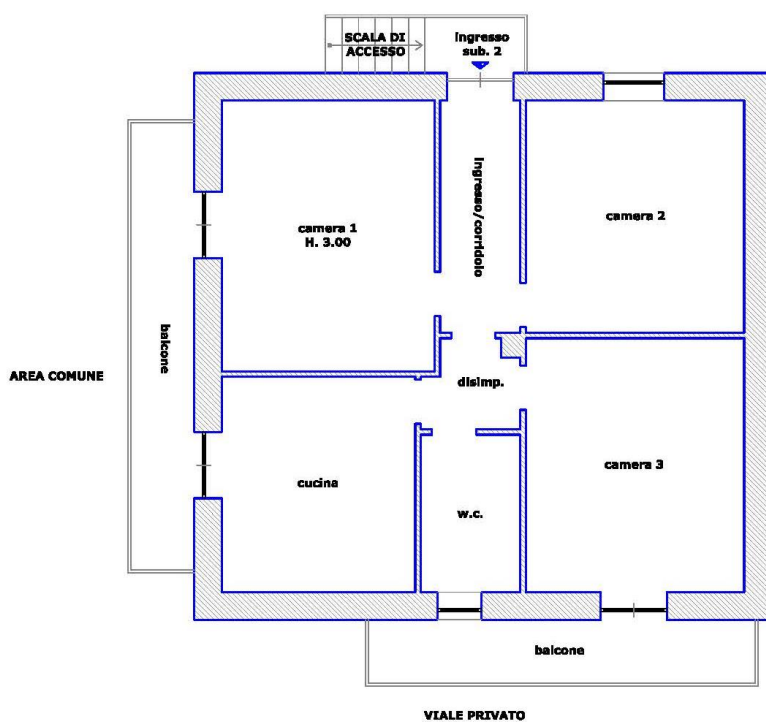
Il costo per la redazione del predetto certificato è pari a € 500,00 e il predetto importo sarà detratto dal valore di stima del bene.

Il sottoscritto Esperto precisa che, per ogni altro non eventualmente riportato in perizia, con riferimento a pesi, limitazioni, parti comuni e servitù, si rimanda ai titoli di provenienza (all. 6) che devono intendersi qui integralmente trascritti e riportati.

L'esperto ha allegato, alla presente relazione, il rilievo dello stato dei luoghi dei beni e la relazione fotografica (all. 1-2).



Individuazione ambienti



Il cespite è censito al NCEU del Comune di Ercolano al fg. 11, p.lla 2156, sub 2, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, sup. cat. 104 mq escluse aree scoperte 101 mq, rendita € 309,87, traversa Cicatiello n. 6, piano 1. (all. 3)

Il suddetto bene confina a nord-ovest con scala di accesso, a sud-ovest, in proiezione, con area comune e a sud-est, in proiezione, con viale privato salvo altri.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha provveduto ad identificare catastalmente, successivamente all'acquisizione della documentazione catastale (all. 3-10), il bene oggetto del pignoramento de quo:

- Dal 28.10.1981 ad oggi – identificato al NCEU del Comune di Ercolano al fg. 11, p.lla 2156, sub 2, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, rendita £ 1.660, Traversa di via Cicatiello n. 6, piano 1.

SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 28/10/1981 in atti dal 22/12/1994 PF/94 (n. 1798.1/1981)

Il predetto cespite risulta correlato al CT del Comune di Ercolano al fg. 11, p.lla 2156.

Precedentemente al Catasto Terreni

- Dal 13.06.2013 ad oggi - identificato al CT del Comune di Ercolano al fg. 11, p.lla 2156, qualità Ente Urbano, sup. 05 are 04 ca;
- Dal 12.02.1985 al 13.06.2013 - identificato al CT del Comune di Ercolano al fg. 11, p.lla 2156, qualità Vigneto, classe U, sup. 05 are 04 ca, reddito dominicale £ 18.144 reddito agrario £ 10.584.

Precedentemente alla partita 11174

- identificato al CT del Comune di Ercolano al fg. 11, p.lla 2156, qualità Vigneto, classe 3, sup. 05 are 04 ca.

Il sottoscritto ha riscontrato l'esatta rispondenza dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione; il bene de quo risulta intestato catastalmente alla sig.ra

a) i dati, indicati in pignoramento (dati catastali), hanno identificato l'immobile e consentono la sua univoca identificazione;

b) i dati, indicati in pignoramento (dati catastali), non sono erronei e consentono l'individuazione del bene;

c) i dati, indicati nel pignoramento (dati catastali), corrispondono a quelli attuali.



Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato la conformità tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale ad eccezione di:

1. aumento di superficie lato sud-est (balcone);
2. diversa apertura di prospetto lato sud-est;
3. errata indicazione del nord.

L'aggiudicatario, relativamente alle suddette difformità, dovrà aggiornare la planimetria catastale come riportato nei grafici allegati all'istanza di condono.

Il costo, del predetto aggiornamento, è calcolato forfettariamente nella misura di € 500,00 e, il detto importo, sarà detratto dal valore di stima del bene.



Sovrapposizione planimetria catastale - stato luoghi

Data presentazione: 28/10/1981 - Data: 01/10/2025 - n. T110357 - Richiedente: MRTVTR73C30F839W

ERCOLANO FOGLIO 12 PARTICELLA 2156
Min. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

MOD. 100/81
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
LIRE 50
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(D. DECRETI-LEGGI 12 APRILE 1984, N. 64)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di ERCOLANO Via Traversa Cicatiello n° 6
Ditta [REDACTED]
AB [REDACTED]

PIANO PRIMO

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA PROT. N°	
------------------	--

Completata dal perito edile
(Firma, nome e cognome del tecnico)

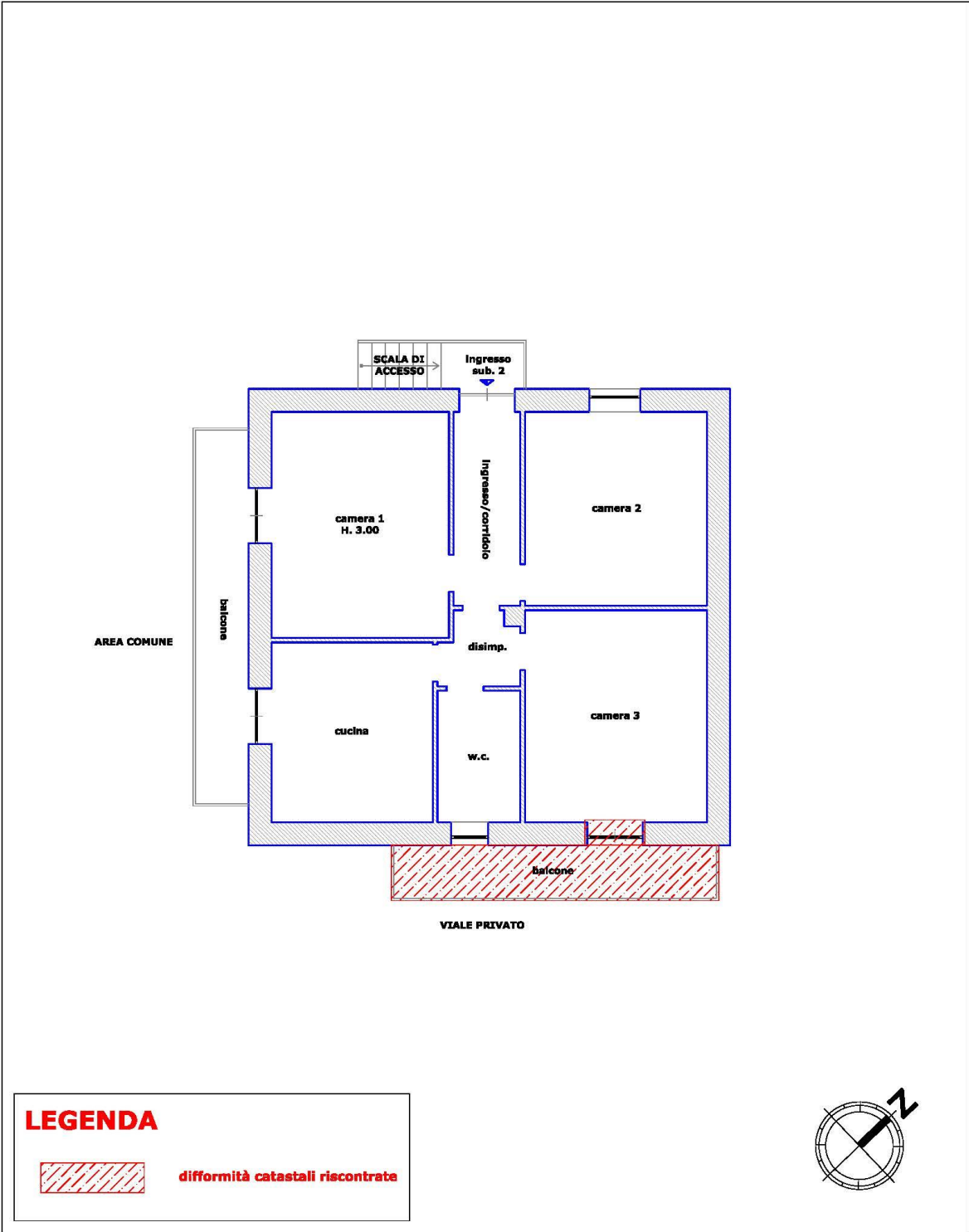
Inserire
della
DATA
Firma

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 28/10/1981 - Data: 01/10/2025 - n. T110357 - Richiedente: MRTVTR73C30F839W
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/10/2025 - Comune di ERCOLANO(H243) - < Foglio 11 - Particella 2156 - Subalterno 2 >
TRAVERSA CICATELLO n. 6 Piano 1

Individuazione difformità catastali



- C -

Stato di possesso

Il bene staggito, per quanto verificato in sede di accesso, risulta occupato dai sigg.

L'Esperto ha acquisito, presso i competenti uffici, i certificati di residenza riscontrando quanto segue: cfr. (all.8)

- *è residente dal 20.09.1967 a Ercolano in Traversa Cicatiello 6 p1 int. 2.*
- *è residente dal 06.07.1951 a Ercolano in Traversa Cicatiello 6 int. 2.*

L'Esperto ha inoltrato all'Agenzia delle Entrate UT Napoli 1 e Napoli 2, in data 11.11.2025, la richiesta di verifica dell'esistenza di contratti di locazione registrati.

L'agenzia delle Entrate dp 2 Napoli ha comunicato, in data 25.11.2025 a mezzo pec, l'esistenza di un atto registrato presso l'UT Napoli 1, e risolto in data 12.09.2018 (all.11).



- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha rinnovato le ispezioni ipocatastali ed ha verificato, dall'esame dei titoli di provenienza e dalla documentazione acquisita presso gli Uffici competenti, quanto segue:

- la non sussistenza di trascrizioni di diritti reali (all. 7) ad eccezione di:

- TRASCRIZIONE a favore del 18.11.1980 - Registro Particolare 23902 Registro Generale 27299 ATTO AMMINISTRATIVO - COSTITUZIONE SERVITU' COATTIVA

L'Esperto precisa che, con il predetto atto, è stato costituito il vincolo di servitù di passaggio pedonale e carrabile a favore di :

attraverso il fondo di proprietà di

identificato al CT del Comune di Ercolano fg. 11, p.lla 933 (fondo servente).

- la non sussistenza di trascrizioni di domande giudiziali e giudizi in corso (all. 7)

- la non sussistenza di vincoli paesaggistici, vincoli urbanistici e/o amministrativi, provvedimenti di acquisizione al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche (all. 4-5-7);

- la non sussistenza di vincoli storico- artistico -archeologici; (all.4)

L'esperto ha acquisito, presso la Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Napoli, nota prot. 0028977-P del 15.12.2025, il certificato vincoli riscontrando quanto segue:

cfr. (all. 4) *"Si certifica che gli immobili siti in Ercolano alla Traversa Cicatiello n. 6 e individuati in NCEU al foglio 11, p.lla 2156 subb 1 e 2 così come individuati nella mappa allegata all'istanza, non risulta sottoposto a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi del D.Lgs 42/2004, n. 42. Parte Seconda dedicata ai Beni Culturali;*

rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica in forza del D.M. 17.08.1961 ex L. 1497/1939 e D.M. 28.03.1985 ex L. 431/1985 pubblicato in G.U. del 26.04.1985, recante la dichiarazione dell'interesse pubblico dell'intero territorio comunale nonché ai sensi del D.Lgs 42/2004, n. 42. Parte Terza dedicata ai Beni Paesaggistici.

rientra, altresì, nel Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani approvato con D.M. del 04.07.2002 pubblicato sulla G.U. del 18.09.2002.

Da ultimo, a ogni buon fine, si rappresenta che restano salve le disposizioni dell'art. 12 del D.lgs 42/2004 qualora l'immobile appartenga a ente pubblico o a persona giuridica privata senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, e restano, altresì salve le disposizioni

21



di cui all'art. 142 del già citato Decreto.

Si specifica, altresì, che da controlli catastali effettuato da questo Ufficio non esiste alcun subalterno 3 al foglio 11 p.lla 2156".

Il sottoscritto Esperto precisa che, per ogni altro non eventualmente riportato in perizia, anche con riferimento a pesi, limitazioni, parti comuni e servitù, si rimanda al titolo di provenienza (all. 6) che deve intendersi qui integralmente trascritto e riportato.

L'esperto ha rinnovato le ispezioni ipotecarie per nominativo e per dati catastali attuali e precedenti (all. 7).

Di seguito si riportano le formalità che saranno cancellate e/o regolarizzate nel corso della procedura:

- ISCRIZIONE del 31/08/2011 - Registro Particolare 5822 Registro Generale 37227 Pubblico ufficiale NOTAIO ALESSANDRA DEL BALZO Repertorio 54609 del 20/09/1991 IPOTECA IN RINNOVAZIONE derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4123 del 1991

- TRASCRIZIONE del 14/01/2025 - Registro Particolare 1488 Registro Generale 1794 Pubblico ufficiale UNEP C/O CORTE D'APPELLO DI NAPOLI Repertorio 18205 del 10/12/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

La predetta trascrizione è riferita alla proc esec., presso il Tribunale di Napoli, rge 592/2024 estinta con provvedimento dell'ill.mo Giudice dott.ssa Miriam Valenti del 27.01.2026 e provvedimento di rettifica del 13.04.2026. (all.7)

- TRASCRIZIONE del 30/06/2025 - Registro Particolare 25341 Registro Generale 32967 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. CORTE D'APPELLO DI NAPOLI Repertorio 6316 del 10/05/2025 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI



– E –

Regolarità edilizia ed urbanistica

L'Esperto ha richiesto, agli Uffici competenti del Comune di Ercolano, informazioni sull'esistenza di titoli edilizi abilitativi (all. 5).

Agli atti del Comune di Ercolano risulta pratica di Condono Edilizio, ai sensi della L. 47/1985, n. 606, presentata in data 28.03.1986 al prot. n. 7713.

Il comune ha certificato, con nota prot. 46734 in data 02.11.2011, che risultano da versare € 10.504,91 per oneri di costruzione e successivamente all'accertamento di compatibilità paesaggistica sarà applicata la sanzione pecuniaria secondo le modalità prevista dall'art. 167, comma 5 del d.lgs 42/2004 mentre, gli oneri a titolo di oblazione versati risultano congrui.

Il comune ha richiesto, in data 24.10.20214 prot. n. 60718 notificata alla parte in data 17.11.2014, il versamento dei diritti di segreteria pari a € 516,00, ad oggi, non versati.

Nella predetta nota è riportato quanto segue:

cfr. (all.5) ... *omissis...* *“che la somma richiesta a titolo di integrazione dei diritti di segreteria deve essere versata entro e non oltre tre mesi, decorrenti dalla data di ricezione del presente provvedimento, con espressa avvertenza che, in mancanza, questo settore è impossibilitato ad esaminare l'istanza in oggetto e, conseguenzialmente, a dare avvio alla procedura ex art. 10 bis L. 241/91.”*

Per la suddetta istanza, allo stato, non sono intervenuti provvedimenti di diniego.

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha constatato la conformità tra lo stato reale dei luoghi e i grafici allegati alla predetta pratica di Condono ad eccezione di una diversa apertura posta sul balcone sud-est.

La predetta difformità è presumibilmente da imputare ad un'errata rappresentazione grafica.

L'esperto effettuerà, per quanto sopra riportato, in via prudenziale un abbattimento sul valore di stima del cespite.

L'esperto ha acquisito, presso la Soprintendenza Archeologica Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Napoli, nota prot. 0028977-P del 15.12.2025, il certificato vincoli riscontrando quanto segue:

cfr. (all. 4) *“Si certifica che gli immobili siti in Ercolano alla Traversa Cicatiello n. 6 e individuati in NCEU al foglio 11, p.lla 2156 subb 1 e 2 così come individuati nella mappa allegata all'istanza, non risulta sottoposto a provvedimenti notificatori dell'interesse archeologico, artistico e storico ai sensi del D.Lgs 42/2004, n. 42. Parte Seconda dedicata ai Beni Culturali;*

rientra nel perimetro delle zone sottoposte a tutela paesaggistica in

23



forza del D.M. 17.08.1961 ex L. 1497/1939 e D.M. 28.03.1985 ex L. 431/1985 pubblicato in G.U. del 26.04.1985, recante la dichiarazione dell'interesse pubblico dell'intero territorio comunale nonché ai sensi del D.Lgs 42/2004, n. 42. Parte Terza dedicata ai Beni Paesaggistici.

rientra, altresì, nel Piano Territoriale Paesistico dei Comuni Vesuviani approvato con D.M. del 04.07.2002 pubblicato sulla G.U. del 18.09.2002.

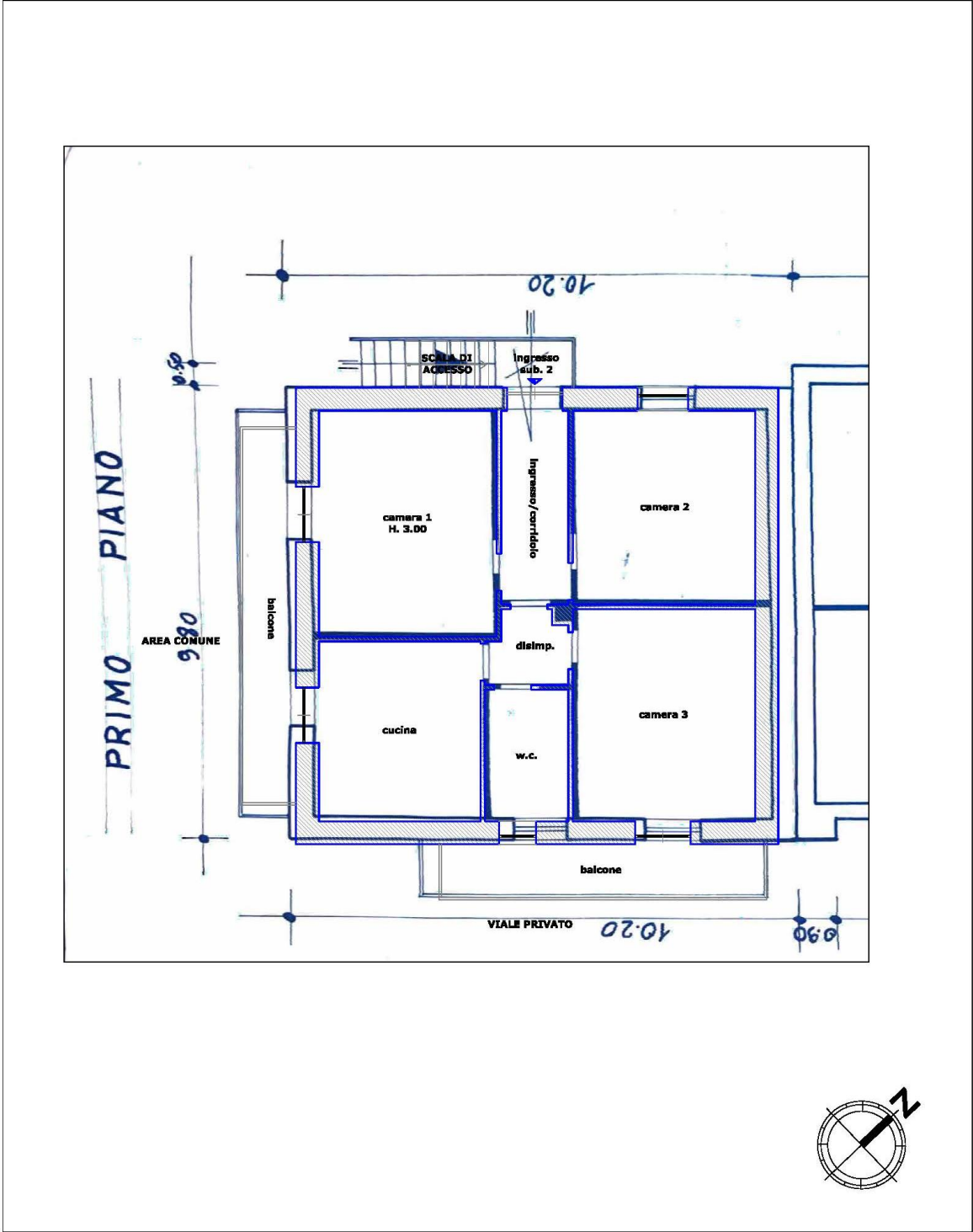
Da ultimo, a ogni buon fine, si rappresenta che restano salve le disposizioni dell'art. 12 del D.lgs 42/2004 qualora l'immobile appartenga a ente pubblico o a persona giuridica privata senza fine di lucro, ivi compresi gli enti ecclesiastici civilmente riconosciuti, e restano, altresì salve le disposizioni di cui all'art. 142 del già citato Decreto.

Si specifica, altresì, che da controlli catastali effettuato da questo Ufficio non esiste alcun subalterno 3 al foglio 11 p.lla 2156".

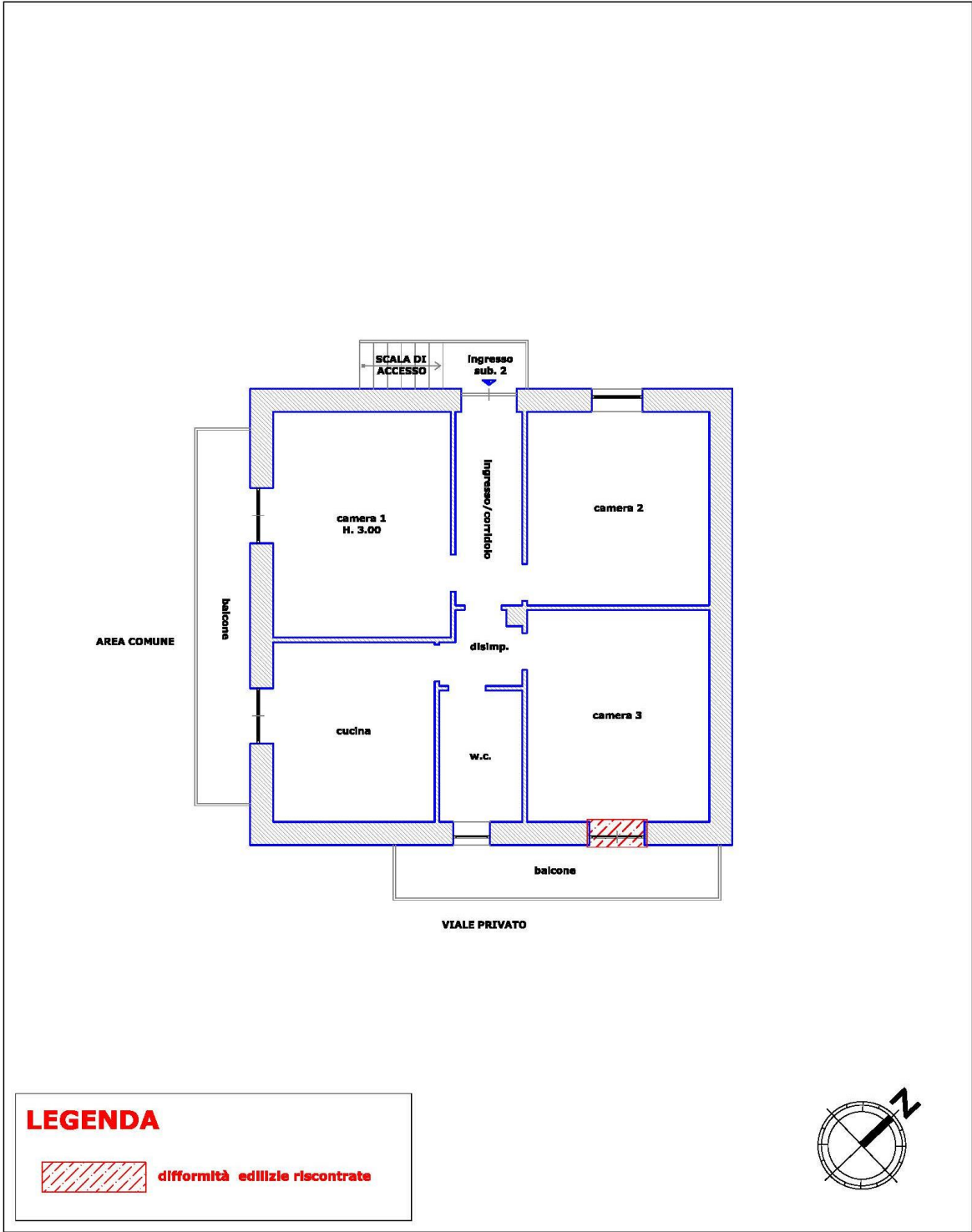
*** L'Esperto Stimatore per tutto quanto sopra riportato precisa che è fatto salvo, in ogni caso, il finale potere autoritativo degli organi preposti, ogni altro ulteriore provvedimento consequenziale e/o connesso allo stato di fatto e di diritto del bene de quo e le eventuali diverse variazioni degli importi già indicati in perizia e quelli ulteriori che dovessero essere liquidati dai detti organi e/o scaturiti dal ripristino dello stato dei luoghi.**



Sovrapposizione planimetria catastale - stato luoghi



Individuazione difformità catastali



– F –

Formazione dei lotti

Il sottoscritto Esperto ha accertato che non è possibile vendere il bene pignorato in più lotti.

Il cespite staggito è ubicato nel Comune di Ercolano (Na), alla traversa Cicatiello n. 6, piano 1.

Il bene è composto da: ingresso/corridoio, n. 3 camere, cucina, n. 1 w.c., disimpegno e n. 2 balconi.

Il cespite è censito al NCEU del Comune di Ercolano al fg. 11, p.lla 2156, sub 2, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, sup. cat. 104 mq escluse aree scoperte 101 mq, rendita € 309,87, traversa Cicatiello n. 6, piano 1. (all. 3)

Il suddetto bene confina a nord-ovest con scala di accesso, a sud-ovest, in proiezione, con area comune e a sud-est, in proiezione, con viale privato salvo altri.

Il bene de quo è stato pignorato per la quota di 1/1 della piena proprietà e non è divisibile in natura.

Il pignoramento de quo è stato trascritto (all. 7), presso la Conservatoria dei RR.II. di Napoli 2 in data 30.06.2025 ai nn. 32967/25341, per il bene sopra riportato contro di:

- per la quota di 14/21
della piena proprietà;
- per la quota di
1/21 della piena proprietà;
- per la quota di 1/21
della piena proprietà;
- per la quota di 1/21
della piena proprietà;
- per la quota di
1/21 della piena proprietà;
- per la quota di 1/21
della piena proprietà;
- , per la quota di
1/21 della piena proprietà;
- per la quota di
1/21 della piena proprietà.



- G -

Valore del bene e costi

Il valore di mercato dell'immobile è stabilito nel rispetto delle definizioni e dei procedimenti di stima di cui agli standard di valutazione internazionali (in particolare: International Valuation Standard IVS; European Valuation Standard EVS) e di cui al Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa.

Il sottoscritto Esperto ha utilizzato il metodo del confronto di mercato (Market Approach), ritenendolo il più adatto al caso di specie, secondo le modalità precisate negli standard sopra citati.

In particolare, alla stima del valore di mercato dell'unità immobiliare in oggetto si è pervenuti attraverso il raffronto diretto tra il bene in questione ed una molteplicità di beni similari presenti nella medesima zona, di cui è stato possibile ricavare il prezzo medio di compravendita in seguito ad un'indagine del mercato immobiliare supportata dai valori riportati nelle tabelle OMI dell'Agenzia del Territorio per il secondo semestre 2025.

FONTI: cfr. (all. 12)

Parametri di mercato per immobili aventi caratteristiche simili a quello oggetto di stima	MINIMO	MASSIMO	PAR. MEDIO
	1.400,00 €/mq.	2.100,00 €/mq	1.800,00 €/mq.

La superficie viene calcolata computando l'effettiva superficie legittima occupata dalle unità immobiliari compreso lo spessore dei muri con l'aggiunta delle pertinenze nella seguente misura 33% dei balconi, 25% dei terrazzi-porticato e lastrici solari rifiniti come terrazzi, 10% aree scoperte e/o giardini, 50% sottotetti e taverne agibili non abitabili, 70% sottotetti/taverne agibili non abitabili rifinite come appartamenti e con altezza media ponderate superiore ai 2,00 mt, 10% dei sottotetti/cantine o vani accessori inagibili ma utilizzabili, 50% box, 20% posto auto scoperto, depositi 50%.

Destinazione	Superficie Commerciale	Parametro €/mq	Valore	
Residenziale	mq. 103,00	€ 1.800,00	€	185.400,00
Balconi	mq. 18,00	€ 600,00	€	10.800,00
TOTALE			€	196.200,00



L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c. ha apportato, al predetto valore di stima, adeguamenti e correzioni, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto.

All'uopo si evidenzia che gli adeguamenti e le correzioni hanno influito, rispetto al valore di mercato, complessivamente nella misura del -30%.

Il sottoscritto ha ritenuto opportuno suddividere la suddetta percentuale (-30%) nel seguente modo:

- riduzione del valore di mercato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto (-5,00%);
- Oneri di regolarizzazione urbanistica e/o eliminazione abusi (-15%);
- Stato d'uso, manutenzione (-10,00%);
- Stato di possesso (0,00%);
- vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo (0,00%);
- Spese condominiali insolute (-0,00%)

Il valore di stima del LOTTO 1, detratti gli adeguamenti e gli arrotondamenti, per la quota di 1/1 della piena proprietà, è pari a € 137.000,00.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Con osservanza

Napoli, li 16.04.2026

**L'Esperto nominato ex art. 568 c.p.c.
arch. Vittorio Merito**

